DOCUMENT RESUME

ED 276 637 SO 017 283

AUTHOR Michael, Jean

TITLE Housing Issues: A Newcomer's Guide. 5.
INSTITUTION Federation of Jewish Philanthropies of New York, NY.
SPONS AGENCY Department of Education, Washington, DC.; Herman Muehlstein Foundation, New York, NY.
PUB DATE 84
NOTE 38p.; For related documents, see SO 017 279-284.
PUB TYPE Guides - Non-Classroom Use (055) -- Multilingual/Bilingual Materials (171)
LANGUAGE English; Russian

EDRS PRICE MF01/PC02 Plus Postage.
DESCRIPTORS Adults; *Housing; Housing Deficiencies; Housing Discrimination; *Immigrants
IDENTIFIERS *New York (New York); *Russian Jews

ABSTRACT

A bilingual pamphlet containing practical law-related information for recent Russian Jewish immigrants to New York City, this document addresses housing issues. Following a brief description of the Newcomer series, 14 questions are listed, each followed by an answer. Questions asked include the necessity for a written lease when renting an apartment; contents of a lease; security deposits; housing discrimination; subleasing; definitions of rent control and rent stabilization; legal responsibilities of tenants; warranty of habitability; uncooperative landlords and the tenant's right to withhold rent; eviction attempts; financial housing assistance programs; and "co-ops". A final page, titled "Where to Go for Help," lists 14 relevant consumer and legal service agencies. (CBC)

****
* Reproductions supplied by EDRS are the best that can be made *
* from the original document. *
****

ED276637

"PERMISSION TO REPRODUCE THIS MATERIAL HAS BEEN GRANTED BY

Jean Michael

TO THE EDUCATIONAL RESOURCES INFORMATION CENTER (ERIC)."

U.S. DEPARTMENT OF EDUCATION
Office of Educational Research and Improvement
EDUCATIONAL RESOURCES INFORMATION CENTER (ERIC)

☑ This document has been reproduced as received from the person or organization originating it.

☐ Minor changes have been made to improve reproduction quality.

• Points of view or opinions stated in this document do not necessarily represent official OERI position or policy

SP017283

HOUSING ISSUES
A NEWCOMER'S GUIDE

ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ
СПРАВОЧНИК ДЛЯ НОВОПРИБЫВШИХ

FEDERATION OF JEWISH PHILANTHROPIES OF NEW YORK
PROJECT LEARN: LEGAL EDUCATION AND ASSISTANCE FOR RUSSIAN NEWCOMERS
2

WELCOME!

This is one of a series of six bi-lingual pamphlets on practical law-related information for newcomers to New York City. Each pamphlet is designed to answer many of your questions and tell you where to go for help. The following titles are available through Jewish Information and Referral Services (JIRS) of Federation of Jewish Philanthropies, 130 East 59 Street, New York, N.Y. 10022:

1. BECOMING A CITIZEN
2. FAMILY MATTERS
3. ON THE JOB
4. CONSUMER CONCERNS
5. HOUSING ISSUES
6. YOU AND THE COURTS

The Russian translation begins on page 18.

This pamphlet is only intended to give general, law-related information and is subject to change. It should not be used to provide legal advice or interpretation of any law. For questions about legal matters, a lawyer should be consulted.

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!

Это один из шести двуязычных памфлетов, содержащих практическую информацию по юридическим вопросам для людей, недавно приехавших в Нью-Йорк. Цель каждого памфлета - ответить на вопросы, волнующие эмигрантов, и посоветовать им, куда обращаться за помощью в случае необходимости. Эти памфлеты можно получить через Еврейский Отдел Информации Федерации Еврейских Филантропов /Jewish Information and Referral Services (JIRS) of Federation of Jewish Philanthropies, 130 East 59 St., New York, NY 10022/. Памфлеты напечатаны под следующими названиями:

1. КАК СТАТЬ ГРАЖДАНИНОМ (Becoming a Citizen)
2. СЕМЕЙНЫЕ ПРОБЛЕМЫ (Family Matters)
3. О РАБОТЕ (On the Job)
4. ЗАБОТЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ (Consumer Concerns)
5. ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ (Housing Issues)
6. ВЫ И СУД (You and the Courts)

Русский перевод начинается на странице 18

Этот памфлет имел своей целью дать общую информацию, касающаяся американских законов. Им нельзя пользоваться с юридическими целями, ибо он не интерпретирует законы. По юридическим вопросам нужно обращаться непосредственно к адвокату.

HOUSING ISSUES
QUESTIONS AND ANSWERS

1. Why do I need a written lease when I rent an apartment?

A lease is a contract (usually written) between you, the tenant, and the owner of a building, the landlord, in which both parties agree to certain terms for the rental of the property. When both of you sign the lease, you are legally bound to comply with the terms, unless you both agree to change them. You and the landlord should each have a copy of the lease. Always read the lease carefully before signing it, and make sure your landlord signs both copies, too. If you have a written lease, the landlord may not raise the rent until after the lease ends. At the end of the period of the lease, your landlord must offer you a new lease if you are rent stabilized. If not, he does not have to give you a new lease. In either case, you are free to move when your lease expires. A new lease should show any rent increase or any other new terms you negotiate.

Sometimes leases are made orally, rather than in writing, such as a month-to-month rental. Without a written lease, the landlord can give 30 days notice to end your tenancy. An oral lease may also be legally binding, but it is better to have the terms in writing to avoid misunderstandings.

2. What should a lease have in it?

When you first rent an apartment, your landlord will probably offer you a lease. The lease

must be written in plain English, using words with common, everyday meanings so it is clearly understood. Most landlords use a printed form lease which you have to sign on a "take it or leave it" basis, but your lease may not require you to make repairs for the landlord or sign away your right to go to court. The lease should contain the following:

- address of the property being rented
- name and address of landlord
- name and address of tenant
- type of dwelling unit rented
- amount of rent
- when and how often rent is due (monthly rent payments are due on the first of the month unless the lease states otherwise)
- length of lease
- number of persons who may occupy the unit (usually the person who signs the lease and immediate family members only)
- amount of security deposit
- any restrictions on the tenant (e.g. no pets)
- what utilities, if any, are included in the rent (e.g. gas, electricity, water, fuel, garbage)

If the lease does not state a specific length of time, it is called a tenancy at will, and may be terminated whenever the tenant or landlord decides by written notice one month in advance. If there is nothing in your lease about pets, you may keep a pet. Most apartment leases in New York City are made for periods of one or two years. Commercial leases for stores or work spaces are often made for longer periods.

3. What is a "security deposit"?

All leases require tenants to give their landlords a security deposit - money held in trust while you live in a dwelling to pay for any damages you might cause or any rent you might owe. The landlord must return the security deposit, minus any money for damages or rent owed, when you leave. Under the Rent Stabilization Program, the amount of the security deposit is generally limited to one month's rent. You may be charged more if you rent a furnished apartment or house which is not regulated. You must pay this amount in addition to your first month's rent when you move into an apartment. You should always get a receipt for the deposit if you pay by cash, or else write "for security" on the check or money order as proof that you paid the security deposit.

If you are renting in a building which has six or more apartments, the landlord is required by law to put your security deposit in an interest-paying bank account and notify you of the bank's name and address. You are entitled to the interest on the account when you move out, minus 1% which covers the landlord's administrative expenses. If there are fewer

than six rental units, the landlord is only required to put the deposit in a separate bank account. If the account pays interest, he must divide it with you.

Before renting an apartment, you should inspect it with your landlord and together note any needed repairs. If you have this in writing, you will be protected when you move out so your landlord does not apply your security deposit to pre-existing damages. Your landlord has a reasonable time to inspect the property when you move out before he returns your deposit. If you damaged the apartment, the landlord should keep only what is necessary for repairs.

4. I don't think my landlord will return my security deposit when I leave, so I want to use it to pay the last month's rent. Can I do that?

No, not unless your landlord agrees to your using your security deposit as payment for the rent.

If your landlord refuses to return your deposit after you have left because he claims you owe him for damages or rent and you disagree, you can sue him in Small Claims Court to get the money back. This does not require a lawyer. You and the individual or company against whom you have a complaint explain your positions to a judge or arbitrator. If the decision is in your favor, you may recover your deposit. You must have proof, however, that you did not cause the damage he is claiming or that you have paid all the rent due.

5. Can a landlord refuse to rent to me if I have children?

No, in New York State, it is illegal to discriminate against a person who rents if he or she has children, as well as on the basis of race, color, national origin, sex, religion, disability or marital status.

If you think you were refused an apartment for one of these reasons, you can file a complaint with the New York State Human Rights Commission or call the New York City Commission on Human Rights which has a Fair Housing Division to investigate complaints of housing discrimination.

6. Am I allowed to sublease my apartment if I will be away for a few months?

Subleasing -- leasing your apartment to another person -- may be done with your landlord's prior written consent, unless your lease prohibits it. If you live in a building with three or less rental units, your landlord may refuse to let you sublet without giving you a reason. In a building of four or more rental units, the landlord may not "unreasonably withhold" his consent if you provided him with relevant information he requested about a potential subleasee. If he refuses to give his consent, he must give you his reason, and if you think it is unreasonable, you may take him to court to try and change it.

Remember, if you sublet you are responsible to the landlord if the subleasee does not pay the rent or violates the lease in any way.

7. Why is my neighbor's apartment under rent control and my apartment rent stabilized?

In order to be under rent control, your neighbor must have moved into the building before July 1, 1971. Rent control guidelines are administered by the Office of Rent Control and are different than those for other apartments. For instance, a rent controlled tenant does not need a lease since he is entitled to live in his apartment until he chooses to leave.

When a rent controlled tenant leaves the apartment, the new tenant usually comes under rent stabilization. In New York City, tenants who rent in buildings which contain six or more units are usually under rent stabilization. Under rent stabilization, there are certain guidelines that the landlord must follow when renewing your lease or raising your rent. Increases in rent for renewal leases or new tenants are limited to specific percentages determined annually by the Rent Guidelines Board. Initial leases for rent stabilized apartments may be for one or two years at the landlord's option. When your lease expires, you have the option to renew your lease for one or two years. The landlord is entitled to raise your rent every time your lease expires, so it is a good idea to sign a long lease. Generally, the landlord may not refuse you a renewal lease. Before April 1, 1984, the New York City Conciliation and Appeals Board (CAB) enforced rules governing rent stabilization which is now done by the New York State Division of Housing and Community Renewal.

Generally, different categories of housing determine tenants' rights to certain services.

Your rights will differ depending on what type of dwelling you rent: whether it is a one or two-family house, a dwelling with three or more units, or a building that has six or more apartments which are either rent controlled, rent stabilized or de-regulated.

8. What are my legal responsibilities as a tenant?

In addition to complying with the terms of the lease you signed, you should:

- pay the rent on time
- return the property in good condition or in the same condition as when you moved in
- allow the landlord to inspect your apartment if he arranges it at least 24 hours in advance

As a tenant, you have the right of "peaceful possession," i.e. the same right to privacy in your apartment as a homeowner. Although the landlord owns the property, you are entitled to use it without interference. With prior notice and at reasonable times, your landlord may enter your apartment to make repairs or to show the premises to prospective renters or buyers. In case of an emergency, such as a major leak or fire, the landlord may enter without notice.

If you do not pay your rent or take care of your apartment, make illegal use of the premises, refuse the landlord reasonable access to your apartment, or violate your lease in any

way, the landlord can follow certain legal steps and ask Housing Court to evict you. If you want to leave before your lease expires, you will have to "break" your lease. Then, you may still be liable for the rent for the remaining lease period unless your landlord agrees to free you from your obligation.

9. What is a "warranty of habitability?"

In every residential lease between landlord and tenant, the tenant is entitled to an unwritten guarantee by the landlord that the premises are fit to be a home, i.e. livable conditions that would not be dangerous, hazardous or detrimental to the tenant's health, safety or life. This means that when you lease an apartment or house, the landlord must provide you with the essential services to maintain a safe and sanitary dwelling, including heat, hot water, plumbing, doors that lock, ventilation, sound wiring, electricity, etc. He must keep the building secure and free of dirt and garbage, provide extermination services as needed, and make the necessary repairs in the building and in your apartment. This includes maintaining appliances he installs such as stoves and refrigerators in good working order. In New York City, there is a housing code specifying which things the landlord must keep in repair. Failure to provide essential services is a breach of the warranty of habitability and may entitle you to a rent reduction.

10. What can I do if the landlord does not make repairs in my apartment within a reasonable amount of time?

If your landlord refuses to fix a persistent problem in your apartment, you should take the following steps:

- make sure you have described the problem clearly and in detail to the superintendent of your building either by telephone or in person
- send your landlord a certified letter, return receipt requested, describing your problem; keep a copy of the letter
- if your landlord does not correct the problem, call the Central Complaint Bureau (CCB), a city-operated hotline open 7 days a week, 24 hours a day that handles complaints about apartment maintenance and heat
- if you want to document a case against your landlord, send the Central Complaint Bureau a certified letter, return receipt requested, detailing your problem; keep a copy of the letter

When you call the Central Complaint Bureau, they process your complaint usually within 24 to 48 hours and may send it to the Bureau of Code Enforcement in your borough to schedule an inspection, depending on the problem. On heat complaints made between October 1 and May 31, CCB calls your landlord to tell him a complaint

has been registered. Then CCB calls you and if the heat is not yet on, an immediate inspection is scheduled.

For other complaints, CCB calls your landlord to verify that you notified him of the problem. If the landlord does not correct the situation, an inspection is scheduled.

If an inspector finds a code violation in your building, your landlord will have 24 hours from receipt of the violation notice to correct a problem immediately hazardous to your health or safety (e.g. repair gas stove); up to 30 days from the date the violation notice was sent to correct a hazardous situation (e.g. remove vermin), and 90 days from the date sent to correct a non-hazardous problem (e.g. paint a peeling ceiling).

11. If I have reported a persistent problem to CCB, and my landlord still hasn't fixed it, can I withhold my rent payment?

Under certain circumstances, when the landlord has not met his obligations to keep the premises in repair and may be violating the warranty of habitability, the tenant may be able to withhold some portion of his rent for a time. But, the procedures for doing so and the circumstances under which this is allowed should be checked with a lawyer or a special unit of the New York City Housing Preservation and Development Office called the Community Action Tenant Assistance Unit. If many tenants

in your building have complaints, you may want to organize an association and register your complaints as a group. If you do withhold your rent, your landlord may sue you for non-payment of rent and serve you with papers to go to Housing Court. You will have to prove to the court that you withheld rent for a good reason and took the required steps to notify your landlord before you withheld the rent.

Your landlord cannot evict you, i.e. force you to leave the apartment without legal proceedings in Housing Court.

If your landlord repeatedly neglects to fix something after you have complained, you may want to pay for certain repairs yourself and charge your landlord by deducting the cost from the rent. To do this, you must first notify your landlord in writing of your intentions. Keep all receipts as proof and tell your landlord what repairs you made and what they cost.

If your landlord fails to provide you with certain essential services over a period of time (e.g. no hot water for three weeks), you may be able to get a rent reduction or abatement for that month. There are currently plans for the District Rent Control Offices in each borough to be expanded to handle disputes concerning rent stabilized leases, overcharges, rent reductions, etc. If you think you may be eligible for a rent reduction or abatement, contact your local Rent Control Office for an application or see a lawyer.

12. What do I do if my landlord tries to evict me?

Do not ignore an eviction notice. If you do not appear in court, you will automatically lose your case and receive a 72-hour notice of eviction. If you have a good defense for not appearing in court the first time, you may return to court and challenge the eviction. Your landlord cannot remove you or your belongings from your apartment and must continue to provide full utilities and services until a city marshall comes to evict you. Your landlord has the right to begin an eviction action if you:

- do not move out when your lease ends
- do not pay your rent after an oral demand or a 3-day written notice
- seriously violate your lease

It is illegal for your landlord to harass you with eviction proceedings in retaliation for doing the following:

- making a complaint about housing code violations to the landlord or a government agency
- starting legal action against the landlord to enforce the warranty of habitability
- organizing or joining a tenants' association

These are protected rights and if your rent is paid up, your landlord may not retaliate by trying to evict you or refusing to renew your

lease. If your landlord tries to evict you by giving you 30 days notice to move, and then serving you with legal papers (a dispossess) from Housing Court, you should see a lawyer immediately. If you cannot afford to hire one, you may be eligible for free legal services from Jewish Board of Family and Children's Services, the Legal Aid Society or Legal Services.

13. **If my income is very low, are there any financial assistance programs to help me pay for housing?**

Yes, there are public housing projects, and the Section 8 Housing Assistance Program which provides rent subsidies for persons with low income. Housing benefit programs are not automatic, and you must apply to the New York City Housing Authority and meet certain eligibility requirements. If you qualify, you will be placed on a list to receive housing or a rent subsidy when your turn comes. Spaces in these programs are very limited, however, and you may have to wait several years before a place opens up. In addition, certain buildings provide Section 8 benefits directly to their tenants. In this case you must apply to the building management.

If you already rent an apartment and are 62 years or older, you may be eligible for a Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) which prevents older tenants with low incomes from paying more than a certain percentage of their income for rent. You may apply to the Rent Exemption Unit of the New York City Department for the Aging.

14. I heard my apartment building is "going co-op." What does this mean?

Going co-op means that your building is being converted from a rental building into a cooperative and will be sold by the owner to an apartment corporation which is formed to take over ownership of the building. As a tenant, you have the right to buy shares in the corporation that are allocated to individual apartments. A share is determined by the number of rooms, location and size of each apartment unit. Once you own a share, you are entitled to a long-term lease.

The cooperative corporation that owns the building must pay its maintenance charges, which are the real estate taxes, mortgage expenses, fuel and utility charges, payroll for the building's employees and other operating costs. The buyer of an individual apartment pays a portion of these charges according to the number of shares owned in the corporation. If you take a loan to finance the purchase of your apartment, you have to pay that expense, too.

Before an owner converts a rental building, he must present each tenant and the New York State Attorney General with an offering plan, or a preliminary prospectus, also called a red herring. The bold red letters on the cover tell you that the plan is subject to review and change by the Attorney General, and no sale of apartments is permitted at this time. After the red herring is circulated, the tenants often form a tenants' association and inspect the building's condition. The red herring also tells you if the building will be converted

under an eviction or non-eviction plan. In an eviction plan, non-purchasing tenants may be evicted after a certain time period by the buyers of their apartments. Under a non-eviction plan, tenants who do not buy their apartments may not be evicted and may remain as long as they wish as rental tenants.

The final offering plan for a co-op approved by the Attorney General's office is called a black book. Tenants or their spouses who are 62 years or older on the date the Attorney General accepts the final plan and eligible disabled tenants and their spouses are protected from eviction. Non-purchasing tenants in both eviction and non-eviction plans have many rights. For more information, call the New York State Attorney General's Real Estate Financing Bureau.

WHERE TO GO FOR HELP

Central Complaints Bureau
Hotline 960-4800

New York City Department of
Housing Preservation and Development
Public Information 349-2262
100 Gold Street, New York, N.Y. 10038

Rent Control Division
Manhattan.....566-5054
2 Lafayette Street, New York, N.Y. 10007

Bronx.....585-2600
260 East 161st Street, Bronx, N.Y. 10451

Brooklyn.....643-7570
91 Lawrence Street, Brooklyn, N.Y. 11201

Queens.....526-2040
164-19 Hillside Avenue, Jamaica, N.Y. 11432

Staten Island.....566-7970
2 Lafayette Street, New York, N.Y. 10007

Community Action Tenant
Assistance Unit 566-6222
125 Church Street, New York, N.Y. 10007

Rent Guidelines Board 349-2262
51 Chambers Street, New York, N.Y. 10007

New York City Housing Authority 306-3110
5 Park Place, New York, N.Y. 10007

Senior Citizen Rent Increase
Exemption Program (SCRIE) 566-5351
280 Broadway, New York, N.Y. 10007

New York City Commission on Human Rights
Fair Housing Division.....964-7000
52 Duane Street, New York, N.Y. 10007

New York State Division of Human Rights 488-5750
2 World Trade Center, New York, N.Y. 10047

New York State Division of Housing & Community Renewal 488-4962
2 World Trade Center, New York, N.Y. 10047

New York State Attorney General's Office
Real Estate Financing Bureau.....488-2661
2 World Trade Center, New York, N.Y. 10047

Jewish Board of Family and Children's Services
Legal Services 460-0900
235 Park Avenue South, New York, N.Y. 10003

The Legal Aid Society
Civil Division: Central Office.....577-3000

Community Action for Legal Services, Inc. (CALS)
Main Number.....431-7200

ЖИЛИЩНЫЕ ВОПРОСЫ
ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

1. ЗАЧЕМ МНЕ НУЖЕН ПИСЬМЕННЫЙ ДОГОВОР ПРИ СНЯТИИ КВАРТИРЫ?

Договор /лис/ - это контракт, обычно письменный, между жильцом и владельцем здания /лендлордом/, в котором обе стороны соглашаются выполнять определенные положения. Когда договор подписан и жильцом, и хозяином, каждый должен следовать его установкам, если только оба не придут к соглашению об их изменении. У хозяина и жильца должна быть копия договора. Перед тем, как поставить свою подпись, нужно внимательно ознакомиться с договором и удостовериться, чтобы хозяин подписал копии тоже. Если у вас письменный договор, хозяин не может повысить арендную плату до истечения его срока. Когда время вашего договора истекает, хозяин должен предложить вам новый договор, если вы живете в доме со стабилизированной арендной платой. Если же нет, он не должен давать вам новый договор. В любом случае, вы можете свободно выехать из квартиры, когда ваш договор заканчивается. В новом договоре должно быть зафиксировано повышение платы и любой новый пункт который мог появиться за это время.

Иногда договоры составляются устно. Это относится к помесячной сдаче квартиры. Без письменного договора хозяин обязан дать вам 30-дневное предупреждение, если он хочет, чтобы вы освободили квартиру. Устный договор тоже имеет юридическую силу, но всегда лучше иметь письменное подтверждение, чтобы избежать недоразумений.

2. ЧТО ОБЫЧНО СОДЕРЖИТСЯ В ДОГОВОРЕ?

Когда вы впервые захотите снять квартиру, хозяин скорее всего предложит вам подписать договор. Он должен быть написан на простом анг-

лийском языке, доступном каждому. Многие ленд-лорды имеют отпечатанную форму договора, который вы должны либо подписать, либо не подписать. Обычно договор состоит из следующих пунктов:

- адрес снимаемой квартиры
- имя и адрес лендлорда
- имя и адрес жильца
- тип сдаваемого помещения
- сумма арендной платы
- когда нужно оплачивать за аренду и какую сумму /обычно оплату нужно вносить 1-го числа каждого месяца, если в договоре не значится что-то другое/
- длительность договора
- количество людей, проживающих на данной жилплощади /обычно это лицо, подписавшее договор и непостредственные члены семьи/
- сумма аванса
- ограничения для жильца /например, запрет на содержание животных и т.д./
- включена ли оплата за газ, электричество, воду, отопление, мусоропровод и т.д.

Если договор не определяет продолжительность, он может быть прерван по желанию лендлорда или жильца с 30-дневным предупреждением. Если в договоре нет пункта о домашних животных, значит, вы можете держать их у себя. Большинство квартир в Нью-Йорке сдаются на год или два. Коммерческие договоры на сдачу в аренду магазинов или дру-

гих заведений обычно подписываются на более длительные периоды времени.

3. ЧТО ТАКОЕ ДЕПОЗИТ?

Все договоры предполагают оплату так называемого депозита, денег, которые хранит у себя хозяин на тот случай, если вы нанесете ущерб его собственности или вдруг не уплатите арендную плату. Когда вы выезжаете из квартиры, должен вернуть вам депозит, вычтя из него определенную сумму денег /в случае нанесения вами ущерба его квартире или неуплату за какой-то срок/. Согласно Закону о Регулируемой Арендной Оплате, количество депозита не должно превышать месячную оплату. Лендлорд может потребовать и большую сумму, если квартира меблирована или арендная плата не регулируется выше названным законом. Депозит надо заплатить вместе с первой арендной платой при въезде в квартиру. Обязательно надо потребовать квитанцию об уплате депозита, если вы платите наличными, если вы платите чеком или мани-ордером, надо отметить на них, что это депозит.

Если вы снимаете квартиру в здании, в котором 6 или больше квартир, по закону хозяин должен положить ваши деньги в банк и сообщить вам название банка и его адрес, чтобы вы могли получить интерес от этой суммы. Вы имеете право на получение интереса, если вы выезжаете из квартиры. При этом хозяин должен вычесть из вашего интереса 1%, который покрывает его административные расходы. Если в доме меньше, чем 6 квартир, хозяин должен положить в банк на отдельный счет.

Перед снятием квартиры вы должны ее тщательно осмотреть вместе с хозяином и определить, какие ремонтные работы он должен произвести. Если вы зарегистрируете это на бумаге, то при выезде из

квартиры сможете удостоверить, что вами не был нанесен никакой ущерб. Лендлорд должен тщательно осмотреть квартиру прежде, чем он вернет вам депозит. Если вы нанесли ущерб его собственности, он должен вычесть из депозита только ту сумму, которае потребуется для произведения ремонтных работ.

4. Я СОМНЕВАЮСЬ В ТОМ, ЧТО ЛЕНДЛОРД ВЕРНЕТ МНЕ ДЕПОЗИТ ПРИ МОЕМ ВЫЕЗДЕ ИЗ КВАРТИРЫ, ПОЭТОМУ Я ХОЧУ ПОЛУЧИТЬ ЕГО В ФОРМЕ МОЕЙ АРЕНДНОЙ ОПЛАТЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ ПРОЖИВАНИЯ В КВАРТИРЕ. МОГУ ЛИ Я ЭТО СДЕЛАТЬ?

Нет, если только лендлорд не разрешит вам использовать депозит как оплату за последний месяц.

Если хозяин отказывается выплатить вам депозит на основании того, что вы якобы нанесли ущерб его собственности или должны ему деньги, вы можете подать на него в Суд Малых Обвинений /Small Claims Court/. Для этого не нужно нанимать адвоката. Вы и лицо или компания, на которых вы подаете в суд, должны объяснить все перед судьей. Если решение будет в вашу пользу, вы получите депозит обратно. В этом случае вы должны доказать, что не причинили никакого ущерба квартире и ничего не должны хозяину.

5. МОЖЕТ ЛИ ХОЗЯИН ОТКАЗАТЬ МНЕ В АРЕНДЕ КВАРТИРЫ, ЕСЛИ У МЕНЯ ЕСТЬ ДЕТИ?

Нет, не в штате Нью-Йорк, где дискриминация против лица, имеющего детей, или дискриминация на основе расы, цвета кожи, национального происхождения, пола, религии или семейного положения, карается законом.

Если вы считаете, что вам отказали в снятии квартиры по одной из выше перечисленных причин, вы должны подать жалобу в Нью-Йоркскую Комиссию по Охране Человеческих Прав /New York State Human Rights Commission/ или позвонить туда в Квартирный Отдел /Fair Housing Division/ для выяснения причин дискриминации.

6. МОГУ ЛИ Я СДАТЬ СВОЮ КВАРТИРУ, ЕСЛИ Я УЕЗЖАЮ НА НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ?

Субаренда - сдача в наем квартиры другому лицу - возможна в случае письменного согласия лендлорда, в том случае, если договор не запрещает это. Если вы живете в доме, где 3 или более квартир, хозяин может не разрешить вам субаренду, не объяснив причины. Если в доме сдаются более 4-х квартир, хозяин может разрешить вам субаренду, если вы снабдите его достаточной информацией о ваших квартиросъемщиках. Если он будет настойчиво отказывать вам в праве на субаренду, при этом не указывая причин, вы можете подать на него в суд и потребовать разрешеия судебным порядком.

Помните, что если вы сдаете свою квартиру кому-то, вы ответственны перед лендлордом за неуплату ренты и за любые нарушения договора.

7. ПОЧЕМУ КВАРТИРА МОЕГО СОСЕДА ПОДЧИНЯЕТСЯ ЗАКОНУ О КОНТРОЛЕ АРЕНДНОЙ ОПЛАТЫ, А МОЯ КВАРТИРА - ЗАКОНУ О СТАБИЛИЗАЦИИ АРЕНДНОЙ ОПЛАТЫ?

Если квартира вашего соседа подходит под графу контроля арендной оплаты, значит, он въехал в нее до 1 июля 1971 г. Квартиры с контролируемой арендной платой имеют свои законы, которые вырабатываются Офисом Рент Контроля и отличаются от известных нам правил снятия обычных квартир.

Так, например, жилец такой квартиры не имеет договора, т.к. он может жить в ней столько, сколько ему хочется.

Когда жилец выезжает из квартиры, вновь въехавший уже подчиняется правилам квартир со стабилизируемой арендной платой. В Нью-Йорке дома, где 6 или более квартир, охвачены законом о стабилизируемой арендной плате. Согласно этому закону, хозяин должен выполнять определенные требования при подписании нового договора или повышении арендной платы. Повышения в оплате при обновлении договора или при вселении новых жильцов ограничены определенным процентом, который устанавливает Отдел Аренды /Rent Guideline Board/. Первоначальный договор может быть подписан на 1 или 2 года по усмотрению хозяина. Когда договор истекает вы можете продлить его по своему усмотрению на 1 или 2 года. В связи с тем, что хозяин имеет право увеличивать плату по истечении договора, имеет смысл подписывать договор на более длительные сроки. Хозяин не имеет права отказывать вам в подписании нового договора. До 1 апреля 1984 г. организация the New York City Conciliation and Appeals Board ввела правила, регулирующие закон о стабилизируемой арендной плате, претворением в жизнь которых занимается другая орагнизация - the New York State Division of Housing and Community Renewal.

Разные категории квартир определяют разные права квартиросъемщиков: одно-двух семейный дом, или здание, где 3 или более арендуемых квартир, или дом с 6 или более квартирами, которые либо подчиняются контролю арендной платы, стабилизированной оплате или нерегулируемой вообще.

8. КАКОВЫ МОИ ЮРИДИЧЕСКИЕ ОБЯЗАННОСТИ КВАРТИРОСЪЕМЩИКА?

В дополнении к пунктам, перечисленным в подписанном вами договоре, вы должны:

- вовремя платить ренту
- возвратить имущество в хорошем состоянии или в таком же, каком вы застали его, въехав в дом
- разрешать хозяину тщательно осматривать квартиру, если он предупредит вас за 24 часа

Как жилец вы имеете право на уединение в своей квартире также, как и владелец дома. Вы имеете право пользоваться собственностью вашего хозяина без всякого вмешательства с его стороны. Предварительно предупредив вас, хозяин может придти к вам в квартиру, отремонтирован то, что нужно или показать ее будущим квартиросъемщикам или покупателям. В случае срочной необходимости, такой, как течь или пожар, хозяин имеет право зайти к вам без разрешения.

Если жилец не платит ренту, не следит за квартирой, использует помещение для нелегальных целей, отказывает хозяину в разрешении зайти в квартиру или нарушает тот или иной пункт договора, хозяин может поставить вопрос перед Квартирным Судом о выселении жильца из квартиры. Если жилец хочет выехать из квартиры до истечения срока договора, он должен разорвать договор. Возможно в таком случае ему придется заплатить за оставшийся по договору период, если хозяин не освободит его от этих обязанностей.

9. В ЧЕМ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ПРИГОДНОСТЬ ДЛЯ ЖИЛЬЯ?

В каждом договоре есть неписаный пункт,гарантирующий пригодность данного помещения для жилища. Хозяин отвечает за то, чтобы снимаемое помещение не было опасным и вредным для здоровья жильца. Это значит, что когда вы снимаете квартиру или дом, хозяин должен обеспечить вас безопасностью и хорошими санитарными условиями. Сюда входит обеспечение отоплением, горячей водой, санузлом, хорошим замком, вентиляцией, электричеством и т.д. Хозяин должен заботиться о поддержании чистоты в здании, о вывозе мусора и регулярной экстерминации тараканов. Он также должен производить необходимые ремонтные работы в доме и в вашей квартире, в том числе поддерживать в хорошем рабочем состоянии газовые плиты и холодильники. Существует перечень работ по дому, которые должен осуществлять хозяин. Если он чего-то не выполняет, он тем самым нарушает гарантию, данную жильцу, и может привести дело к постановлению о снижении арендной оплаты.

10. ЧТО Я ДОЛЖНЕ ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЛЕНДЛОРД НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ПОЛОЖЕННЫЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ВРЕМЕНИ?

Если хозяин отказывается устранить неполадки в вашей квартире, вы можете предпринять следующее:

- предварительно опишите проблему суперу лично или по телефону

- пошлите лендлорду зарегистрированное письмо с подписанной им квитанцией; сделайте копию этого письма

- если лендлорд не устранит неполадки, позвоните в Центральное Жалобное Бюро /Cent-

ral Complaint Bureau/, телефон которого работает 7 дней в неделю, 24 часа в сутки. Это Бюро занимается квартирными жалобами и жалобами по поводу отопления

- если вы хотите возбудить дело против вашего хозяина, напишите зарегистрированное письмо в Бюро Жалоб, предварительно сделав копию

Когда вы звоните в Бюро Жалоб, они обычно дают ход вашей жалобе в течение 24-48 часов. Жалобу могут отправить в специальное бюро Bureau of Code Enforcement, где наметят день инспекции вашей квартиры. Когда жалоба относительно отопления в период с 1 октября по 31 мая служащий этого Бюро звонит к вашему хозяину и передает ему, что соответствующая жалоба была зарегистрирована в Бюро. Через некоторое время служащий Бюро звонит к вам, узнать, были ли приняты меры. Если нет, - то в квартиру направляется специальный представитель Бюро. Если жалоба касается другой проблемы, кто-то из Бюро звонит вашему хозяину, чтобы выяснить, поставили ли вы его своевременно в известность. После разговора с лендлордом, следует звонок к вам для выяснения, были ли приняты меры. Если со стороны хозяина не последовало никаких действий, Бюро направляет в вашу квартиру инспектора.

Если инспектор находит нарушения, лендлорду дается 24 часа с момента выписки квитанции о нарушении на то, чтобы это нарушение было устранено, особенно, если оно опасно для жизни, как например, неполадки в газовой плите; на устранение паразитов хозяину дается 30 дней; 90 дней дается на устранение проблемы, типа покраски осыпающегося потолка.

30

11. ЕСЛИ Я ПОДАЛ ЖАЛОБУ В БЮРО, А МОЙ ЛЕНДЛОРД ВСЕ НЕ ПРИНИМАЕТ МЕР ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ, МОГУ ЛИ Я ВОЗДЕРЖАТЬСЯ ОТ АРЕНДНОЙ ОПЛАТЫ?

При определенных обстоятельствах, когда лендлорд не выполняет свои обязанности и тем самым нарушает договор, жилец может придержать часть оплаты на какое-то время. Но точные установки, когда и как это возможно сделать, должны быть оговорены с адвокатом или специальным отделом New York City Housing Preservation, или отделом Community Action Tenant Assistance Unit. Если многие жильцы дома имеют основания для жалоб, можно организовать ассоциацию и зарегистрировать групповые жалобы. Если вы сами воздержитесь от арендной оплаты, лендлорд может подать на вас в Домашний Суд. Вы должны будете доказать суду, что вы воздержались от уплаты по уважительной причине и что вы неоднократно предупреждали своего хозяина о неполадках в вашей квартире.

Лендлорд не может выселить вас из квартиры без решения суда.

Если лендлорд пренебрегает вашими жалобами о неполадках в квартире, вы можете сами произвести необходимый ремонт, а потом вычесть потраченную вами сумму из арендной платы. Но сначала вы должны письменно предупредить об этом лендлорда. Сохраните все квитанции от потраченных вами денег на ремонт, чтобы вы могли потом предъявить их хозяину.

Если лендлорд не обеспечивает вас необходимыми услугами в течение продолжительного времени /например, отсутствие горячей воды в течение 3 недель/, вы можете затребовать, чтобы с вас не взималась оплата за этот месяц. В Офисе по Контролю Аренды вырабатывают новые положения

о стабилизированной арендной плате, о переплатах, об уменьшении оплаты. Если вы подходите под графу о сниженной оплате, обратитесь в районный офис Rent Control Office или поговорите с адвокатом.

12. ЧТО МНЕ ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ХОЗЯИН ХОЧЕТ ВЫСЕЛИТЬ МЕНЯ?

Не игнорируйте предупреждение о выселении. Если вы ня появитесь в суде, вы можете автоматически проиграть дело и получить 72-часовый ордер на выселение. Если вы не явились в суд по уважительной причине, вы можете придти в суд в другой раз и обжаловать выселение. Лендлорд не имеет права выбросить на улицу вас и ваши вещи. Он также должен обеспечивать вас всеми необходимыми услугами до тех пор, пока прокурор сам не придет выселять вас из квартиры. Вас хозяин может начать дело о вашем выселении при следующих обстоятельствах:

- если вы не выехали по истечении срока договора
- если вы не оплатили ренту после устного предупреждения или 3-дневного письменного
- если вы серьезно нарушили договор

Будет считаться противозаконным, если лендлорд захочет вас выселить из квартиры в ответ на предпринятые вами меры против него, такие как:

- подача жалобы на лендлорда о допущенных им нарушениях
- предпринятие юридических мер против лендлорда из-за непригодности помещения к жилью
- организация или вступление в ассоциацию

жильцов

Это - ваши права, и если вы вовремя оплачиваете ренту, лендлорд не может выселить вас из квартиры или отказать вам в подписании нового договора. Если хозяин все же пытается выселить вас и даст вам 30-дневное предупреждение вместе с документами из Домашнего Суда, вам надо немедленно связаться с адвокатом. Если вы себе не можете позволить нанять адвоката, обратитесь в одну из следующих организаций: Jewish Board of Family and Children's Services, the Legal Aid Society, Legal Services.

13. ЕСЛИ МОЙ ДОХОД ОЧЕНЬ НИЗОК, МОГУ ЛИ Я РАССЧИТЫВАТЬ НА ФИНАНСОВУЮ ПОМОЩЬ В ОПЛАТЕ КВАРТИРЫ?

Да, существуют специальные жилищные программы, как например, 8 программа, которые помогают в уплате аренды лицам с низким доходом. Вы не можете получить их автоматически. Если вы соответствуете требованиям такой программы, то вы должны подать заявление в New York City Housing Authority. Если ваше заявление будет одобрено, вас поставят на очередь либо в получении государственной квартиры, либо в получении 8-й программы. Количество лиц, получающих эти программы, очень ограничено из-за лимитированных фондов, поэтому очередь может длиться несколько лет. Некоторые домовладельцы обеспечивают своих жильцов 8-й программой самостоятельно. В этом случае заявление можно подавать прямо на имя такого домовладельца.

Если вы сняли квартиру в 62-летнем /и выше/ возрасте, вы можете получить так называемое Освобождение от Повышения Квартирной Платы /Senior Citizen Rent Increase Exemption/. Подать заявление можно в организации New York City Department

for the Aging.

14. Я СЛЫШАЛ, ЧТО НАШ ДОМ СТАНЕТ КООПЕРАТИВНЫМ. ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ?

Это значит, что дом, в котором вы живете, будет перетрансформирован в кооператив и продан квартирной корпорации, которая будет владеть домом. Как жилец, вы имеете право стать членом этого кооператива, оплатив определенную сумму денег. Эта сумму зависит от количества комнат, их расположения и размеров каждой комнаты. Если вы становитесь членом кооператива, вам положен долгосрочный договор.

Кооперативная корпорация, владеющая домом, должна оплачивать расходы по содержанию дома, такие как налог за недвижимость, мортгидж, расходы по отоплению, зарплата подсобных рабочих и т.д. Если вы покупаете квартиру, то вы должны выплачивать часть этих расходов в зависимости от количества кооперативных акций, которыми вы владеете. Если вы берете заем на покупку квартиры, вам необходимо выплачивать и его.

Прежде, чем хозяин переведет дом в кооператив, он должен представить каждому жильцу и Генеральному Прокурору предварительный план или детальный проспект, называемый также "красной селедкой" из-за красных букв на обложке. В этом плане значится, что он подлежит изменениям Генеральным Прокурором и что никакой продажи квартир пока не может быть. Пока план представлен на широкое ознакомление, жильцы обычно организовывают свои жилищные ассоциации и тщательно проверяют дом. В этом плане также значитсябудет ли в кооперативе действовать программа выселения или нет. Если программа выселения вступает в силу, жильцы, не вступившие в кооператив, могут быть выселены по истечение определенного периода времени новы-

ми хозяевами. Если в кооперативе действует так называемая программа невыселения, жильцы не обязаны покупать квартиры и могут оставаться в них как обычные квартиросъемщики.

Окончательный вариант плана, принятый Генеральным Прокурорм, называется "черной книгой". Согласно этому плану, жильцы, достигшие 62-летнего возраста и выше в момент подписания плана Генеральным Прокурором, а также нетрудоспособные жильцы и их мужья и жены не могут быть выселенными. Жильцы, не купившие кооператив, имеют много прав, независимого от того, введен ли в этом кооперативе план выселения или невыселения. Для дальнейшей информации свяжитесь с Бюро со следующим названием: the New York State Attorney General's Real Estate Financing Bureau.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ ЗА ПОМОЩЬЮ

ЦЕНТРАЛЬНОЕ БЮРО ЖАЛОБ
Линия срочной помощи.....960-4800
(Central Complaints Bureau)

НЬЮЙОРКСКИЙ ОТДЕЛ ЖИЛИЩНОЙ ОХРАНЫ И РАЗВИТИЯ
(New York City Department of Housing Preservation and Development)
Отдел Общественной Информации.....349-2262
100 Gold St., New York, NY 10038

ОТДЕЛ КОНТРОЛЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
(Rent Control Division)
Манхэттен.....566-7970
2 Lafayette St., New York, NY 10007

Бронкс.....585-2600
260 East 161 Street, Bronx, NY 10451

Бруклин.....643-7570
91 Lawrence Street, Brooklyn, NY 11201

Квинс.....526-2040
164-19 Hillside Avenue, Jamaica, NY 11432

Стейтен Айленд.....566-7970

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОЮЗ ЖИЛИЩНОЙ ПОМОЩИ
(Community Action Tenant Assistance Unit)....566-6222
125 Church St., New York, NY 10007

ОТДЕЛ ПРАВИЛ АРЕДНОЙ ПЛАТЫ.....349-2262
(Rent Guidelines Board)
51 Chambers Street, New York, NY 10007

НЬЮЙОРКСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ.....306-3110
(New York City Housing Authority)
5 Park Place, New York NY 10007

ПРОГРАММА, ОСВОБОЖДАЮЩАЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ
ОТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ОПЛАТЫ.....566-5351
(Senior Citizen Rent Increase
Exemption Program (SCRIE))
280 Broadway, New York, NY 10007

НЬЮЙОРКСКАЯ КОМИССИЯ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА
ОТДЕЛ ЖИЛИЩНОГО СЛУШАНИЯ.....964-7000
(New York City Commission on Human Rights
Fair Housing Division)
52 Duane Street, New York, NY 10007

НЬЮЙОРКСКИЙ ШТАТНЫЙ ОТДЕЛ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
ЧЕЛОВЕКА.....488-5750
(New York State Division of Human Rights)
2 World Trade Center, New York, NY 10047

НЬЮЙОРКСКИЙ ШТАТНЫЙ ОТДЕЛ ЖИЛИЩНОГО И
ОБЩЕСТВЕННОГО ОБНОВЛЕНИЯ.....488-4962
(New York State Division of Housing
and Community Renewal)
2 World Trade Center, New York, NY 10047

НЬЮЙОРКСКИЙ ШТАТНЫЙ ОТДЕЛ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОКУРОРА
ФИНАНСОВЫЙ ОТДЕЛ ПО НЕДВИЖИМОСТИ.....488-2661
(New York State Attorney General's
Real Estate Financing Bureau)
2 World Trade Center, New York, NY 10047

ЕВРЕЙСКИЙ ОТДЕЛ СЕМЕЙНЫХ УСЛУГ И УСЛУГ ДЛЯ ДЕТЕЙ
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ.....460-0900
(Jewish Board of Family and Children's Services
Legal Services)
235 Park Avenue South, New York, NY 10003

ОБЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ
ГРАЖДАНСКИЙ ОТДЕЛ: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС.....577-3000
(The Legal Aid Society
Civil Division: Central Office)

ОБЩЕСТВЕННЫЕ АКЦИИ ПО ЮРИДИЧЕСКИМ УСЛУГАМ.....431-7200
(Community Action for Legal Services, Inc.
(CALS))

A publication of Federation of Jewish Philanthropies of New York
Daniel S. Shapiro, President
William Kahn, Executive Vice President

Compiled and Written by
Jean Michael
Project LEARN Coordinator

Translated by
Accent on Language, Inc.

Funded by grants from the Herman Muehlstein Foundation and the
U.S. Department of Education

Copyright© 1984
Federation of Jewish Philanthropies of New York
130 East 59th Street, New York, NY 10022
All rights reserved